

Ю. В. Обухова, Е. С. Алпатова,
Уральский федеральный университет, Екатеринбург, Россия

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: СМЫСЛОВАЯ «ДИНАМИКА»

Despite the legislative framework's improvement, there are still no standard approaches to assessing the environmental factors of real estate. There is no comprehensive monitoring of environmental indicators in the regions. The assessment is subjective. However, Russia has a high potential in solving structural housing problems.

В реализации сбалансированного развития территорий и формировании качественно нового понимания насыщенности жизни бережное отношение к окружающей среде становится определяющим. «Экологизация» жилья в странах с высокими показателями развития осуществляется через совершенствование системы природоохранных законов.

Россия имеет потенциал в сфере устойчивого развития экосистем, что обусловлено тремя причинами:

- ветхий жилой фонд и критическая точка необеспеченности жильем (15 млн. семей) может привести к катастрофическим последствиям;
- развитие «зеленых» инженерных строительных и инфраструктурных технологий;
- принятие государственных жилищных программ и подпрограмм.

Так, в 2017 г. национальная программа «Жилище» реформирована в новую государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [1]. В изменении наименования есть глубинный смысл: речь идет не только о том, чтобы люди получили «угол» для существования с базовой защитой от жары или холода, а были наделены жильем, отвечающим двум основополагающим принципам: доступности и комфортности. В современное понятие «жилье» включается инфраструктура ВиК (водоснабжение и канализация), энергия, канализация и дренаж, близость социальных объектов: детских садов, поликлиник, магазинов.

«В давние времена люди строили дома, которые гармонировали с окружающим миром. Первоначально это являлось результатом культурных традиций и здравого смысла людей» [2]. Сегодня «здравый смысл» «антогонистичен» финансовым интересам корпораций, оппортунизму управленческой системы, некомпетентности некоторых менеджеров. Нельзя сбрасывать со счетов коррупционную составляющую.

В 2017 г. на «методическом поле» рынка недвижимости произошли изменения, связанные с факторами экологического характера. Несмотря на то, что федеральный стандарт оценки недвижимости был принят еще в 2014 г. [3], экологические факторы окружающей среды и внутридомового состояния до сих пор затруднены для ввода в методику оценки рыночной стоимости недвижимости. Прежде всего, это связано с отсутствием комплексного мониторинга экологии, и получить адекватную исходную информацию для расчета экологических индексов становится маловероятным, несмотря на то, что изучение влияния среды на определение стоимости объектов недвижимости является перспективным направлением обслуживающей экономики.

Каким образом поступают оценщики недвижимости? Недвижимость как товар особого рода обладает качественными свойствами, определяющими его инфраструктуру. На рынке оценки недвижимости сформировались искажения ценности экологических благ, как представляется авторам, по двум причинам. Во-первых, экологическая культура многих оценщиков недостаточно высока, и их представления ограничены утилитарными представлениями. Во-вторых, оценочные расчеты производятся с использованием известных методов: затратного, стоимостного и сравнительного. А эти методы отсечены финансовыми «пределами» на предотвращение и компенсацию негативных воздействий. Сделки с недвижимостью имеют долгосрочный характер, но и экологические риски и последствия также носят долговременный и непредсказуемый, зачастую, характер. Экологические факторы, исследуемые любым из способов, выражены в стоимостной (денежной) форме. Ценность экологических благ может и возрастать, и снижаться со временем.

В случае поступления требования от заказчика «глубокой» экспертизы оценщики привлекают специалистов-смежников (сангигиенистов, экологов, гидрологов). В другом случае составляют собственноручно разработанные таблицы, отражающие интегральные показатели с учетом рангов (например, по десятибалльной шкале) и опрашивают экспертов, пользуются нормативно-справочной информацией. Единая методика для расчета отсутствует.

По мере осознания качественных параметров жизни у современных людей возникает потребность не только в традиционных экологических благах (чистый воздух, чистая вода, шумоизоляция, температурный режим), но и в благах психо-, эстетико-, социальных. Например, на состояние человека позитивно воздействует созерцание прекрасного пейзажа из окон квартиры.

По классификации факторов воздействия на человека и природу экологическую составляющую относят к физическим факторам наряду с местонахождением, архитектурно-конструктивными решениями, состоянием объекта недвижимости. Экологические факторы рассматриваются с позиций положительного и негативного воздействия на человека [4]. Первый фактор повышает ценность недвижимости, второй – снижает. Положительное воздействие обеспечивают прекрасный ландшафт, парки, скверы, водоемы, чистота воздуха, чистота почвы, отсутствие предприятий промышленности.

Негативное воздействие связано с загрязнением воды, воздуха, земли, уничтожением плодородного слоя почвы, загрязнением диоксинами, пестицидами, радиоактивным, шумовым, электромагнитным, вибрационным и тепловым загрязнением. Расположение промышленных, торговых, складских объектов, ТЭЦ, радиобашен, полигонов утилизации, рынков, скотомогильников, кладбищ, крупных магистралей относят к крайне негативным факторам.

Необходимо выделить также факторы управляемые и неуправляемые. Управляемые: уровень чистоты потребляемой воды; лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений; режим увлажнения, оползневая опасность. Механические загрязнения (захламление) носят обратимый характер –

воздействие без физико-химических последствий. Неуправляемые экологические факторы: тип почв; рельеф местности; ветровой и температурный режим; сейсмичность территории. К частично управляемым можно отнести шумовое, радиационное загрязнение, загрязнение воздушного бассейна и некоторые другие антропогенные воздействия.

Внутри самого жилья могут обнаружиться негативные факторы, которым сегодня уделяется особое внимание. Это экологическая опасность строительных и отделочных материалов. Современные представления в корне отличаются от представлений двадцатилетней давности: материал относится к экологически чистому, если не выделяет токсичных и раздражающих веществ; имеет минимальную естественную радиоактивность; производится по технологиям, оказывающим минимальный вред окружающей среде и персоналу предприятия; перерабатывается и повторно используется; при вторичном использовании не становится опасным для здоровья и окружающей среды [5].

При анализе экологических факторов учитывается, что жилище человека – связующее звено между бытовой и техногенной средами, причем жилищная сфера развивающихся стран оказывает разрушительное воздействие на окружающую среду, по мощности сопоставимое с нагрузкой предприятий.

Структуру жилья необходимо переводить из режима затратных централизованных систем с предельным сроком эксплуатации в режим безубыточного децентрализованного функционирования с акцентом на ресурсосберегающих технологий, экологически чистых материалов и экологически чистых автономных систем жизнеобеспечения.

В случае массового возведения экологического жилья по принципам устойчивого развития экосистем рыночная стоимость жилья станет оптимальной, а оценка экологических факторов не будет вступать в противоречие с экономической целесообразностью.

ЛИТЕРАТУРА

1. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утв. постановлением Правительства от 30.12.2017 года № 1710 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/programs/204/events> (дата обращения: 28.03.2018).

2. Огородников, И. А. Глобальные экологические проблемы и жилье// материалы II Всероссийской научной конференции «энерго- и ресурсоэффективность малоэтажных жилых зданий», Институт теплофизики СО РАН, г. Новосибирск, 25.03.2015. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ecodelo.org/rossiyskaya_federaciya/35190-globalnye_ekologicheskie_problemy_i_zhile-statia (дата обращения: 28.03.2018).

3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. / Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/456000813> (дата обращения: 28.03.2018).

4. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: уч. пособие / А. Н. Асаул. – СПб. : Питер. – 2014. – С. 416.

5. Черкесов, М. Т. Экологическая безопасность строительных материалов / М. Т. Черкусов // Сб. статей № 59-2 (Технические науки). Изд. Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет им. В.М. Кокова. – Нальчик, 2017.